

Pohledávka nestačí, exekuční titul je předpokladem exekuce

<https://www.adol.cz/blog-pohledavka-nestaci-exekucni-titul-je-predpokladem-exekuce/>



nákupu nemovitostí.

To, že někdo dluží peníze ještě neznámá, že na něho může přijít exekuce. Právním předpokladem pro zahájení exekuce je totiž exekuční titul a ne existence dluhu jako taková. Dnes bych se rád věnoval tomu, co takovým exekučním titulem vlastně může být a kde a jak ho věřitelé mohou získat. Bez tohoto dokumentu totiž často nelze pohledávku vymáhat. Pro investory do nemovitostí může být detailnější znalost exekuční problematiky velkou výhodou při

Čím častěji se snažím nacházet odbornější témata pro náš blog, tím více zjišťuji, že lidem na trhu chybí základní znalosti. V rámci **školení, která v ADOLu na téma exekucí nabízíme**, dojde po prázdninách k velké změně. Na základě zkušeností s odkupy zadlužených nemovitostí jsem přepracoval a připravil zcela nový seminář. Bude se věnovat nejen exekucím, ale chtěl bych účastníkům na praktických příkladech (vlastních obchodech) vysvětlit návaznosti dluhů a exekucí na dražby a insolvence. Pochopení souvztažností mezi těmito blízkými tématy totiž otevírá často lidem zcela nové možnosti investování.

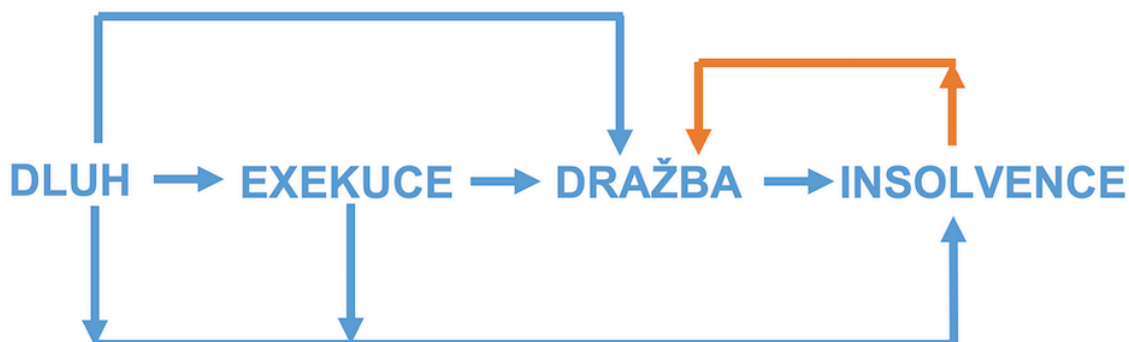
Než se dostaneme k tématu exekučních titulů, chci vám ukázat jeden obrázek, jehož obsah je dobré si zapamatovat. Na semináři dle něho budu vysvětlovat, kde a jak hledat investiční příležitosti v rámci zadlužených nemovitostí, které lze pořídit pod cenou.

Dluh - exekuce - dražba - insolvence

Na první pohled je z obrázku zřejmá nejčastější vazba mezi jednotlivými "stavy", ve kterých se může určitá osoba (nemovitost) nacházet. Na počátku je vždy dluh, který někdo nezaplátil. Nejčastěji je takový dluh vymáhán exekutory v rámci exekuce. Pokud je dluh vysoký a splácení např. strháváním z výplaty, by trvalo nepřiměřeně dlouho, může exekutor přistoupit k dražbě nemovitosti. V tomto okamžiku se někteří dlužníci snaží nemovitost zachránit a vstoupí do insolvence.

Já bych chtěl ale upozornit i na ty ostatní případy, které se této linii nadržují. Je možné, že na sebe majitel nemovitosti vyhlásí insolventci a přitom nikdy neměl žádnou exekuci.

Stejně tak platí, že vstupují do insolvence ti, kdo mají některé dluhy již vymáhané exekučně, ale dražba jim zdaleka nehrozí. To jsou případy, které jsou na obrázku vyznačeny šipkami v dolní části.



Horní spojnice ukazuje, že se naopak do dražby může nemovitost dostat i přesto, že na ní nikdy nevázla žádná exekuce. To bývá v případě, kdy se věřitel a dlužník např. již v úvěrové smlouvě dohodli, že pokud dlužník nebude úvěr splácet, může věřitel nařídit nedobrovolnou dražbu nemovitosti.

Oranžové šipky naznačují situaci, kdy se insolvenční správce rozhodne prodávat nemovitost v rámci dražby. V případě insolvenčí se ale trochu paradoxně jedná o dražbu dobrovolnou.

Exekuční titul

Jak jsem již uvedl, samotný dluh k vyhlášení exekuce nestačí. Exekuční titul vlastně osvědčuje právní nárok oprávněného na určité plnění ze strany povinného. V řeči peněz to tedy znamená, že věřitel musí mít potvrzeno (nejčastěji usnesením soudu na základě žaloby), že mu povinný (dlužník) skutečně peníze dluží a má mu je zaplatit. Ve skutečnosti je ale více druhů exekučních titulů a ne každý musí vycházet z dlouhého soudního procesu.

Pojďme si říci, jaké nejčastější druhy exekučních titulů známe:

Exekuční titul vydaný soudem v civilním nalézacím řízení

Nejčastěji jde o rozsudky, usnesení, platební rozkazy, směnečné platební rozkazy a soudem schválené smíry.

Exekutorský nebo notářský zápis

Vzniká na základě výslovného souhlasu kdy věřitel i dlužník písemně prohlásí, že existuje smluvní vztah, ze kterého vznikl dluh a že dlužník uhradí dluh do určité lhůty. Výhodou zápisů je, že se většinou sepisují při vzniku dluhu a v případě jeho neuhrazení (splnění podmínek v zápise) již neprobíhá soudní řízení a jde v ten okamžik o exekuční titul.

Rozhodnutí orgánů státní správy a územní samosprávy

Sem patří také různé platební výměry, výkazy nedoplatků na daních nebo na nemocenském pojištění a sociálním zabezpečení.

Vykonatelný rozhodčí nález

Jde o v poslední době velice diskutované a sporované rozhodčí nálezy, které se vydávají v rozhodčím řízení dle zákona č. 216/1994 Sb.

Vznik exekuce

Pokud má tedy věřitel v ruce exekuční titul, může se obrátit na exekutora s tzv. exekučním návrhem. Náležitosti takového návrhu jsou uvedeny v § 38 Exekučního řádu č. 120/2001 Sb. a doporučil bych jeho přípravu určitě nechat na právním zástupci.

Exekuční návrh musí mimo jiné obsahovat: označení exekutora, uvedení kdo návrh činí, které věci se týká a co sleduje. Musí obsahovat také jména a příjmení účastníků, místo jejich trvalého pobytu, rodné číslo nebo datum narození a zejména přesné označení exekučního titulu, uvedení povinnosti, která má být exekucí vymožena, a údaj o tom, zda, popřípadě v jakém rozsahu povinný vymáhanou povinnost splnil. Exekuční titul musí být logicky i přílohou takového exekučního návrhu.

Do 15ti dnů pak musí exekutor požádat soud o pověření a nařízení exekuce. Dalších 15 dní má soud na to, aby případně exekutora touto činností pověřil a nyní již dluh začíná mít formu exekuce. K dalším detailům tohoto procesu bych se ale vrátil ještě v některém z dalších článků.

Proč doporučuji notářský zápis

Pokud se někdy dostanete do situace kdy potřebujete mít jistotu, že vůči vám někdo splní svoji povinnost, doporučuji využít notářského zápisu. Co si lidé neuvědomují je často to, že notářský zápis se nepoužívá pouze k zajištění pohledávek. Je to asi nejznámější důvod, ale tyto zápisy mají širší využitelnost.

Obecně se v notářském zápise můžete dohodnout na čemkoliv. Například se domluvíte s vaším nájemníkem, že pokud nebude platit nájem, můžete jej vystěhovat nebo po něm chtít určité pokuty a tuto dohodu stvrdíte právě notářským zápisem s tzv. přímou vykonatelností. První den poté co nájemník nesplní svoji povinnost máte v ruce vykonatelný exekuční titul a můžete jít za exekutorem, aby vám vaše práva vymohl. Jinak budete muset využít první varianty z výčtu exekučních titulů a nejprve se obrátit na soud, aby vám rozsudkem přiznal vaše práva. To bohužel v českých podmínkách znamená měsíce čekání. (O využití notářského zápisu jsem také diskutovali [v rozhovoru s Mgr. Zástěrou zde...](#))

Závěr

Věřím, že je vám po přečtení článku již problematika vzniku exekučních titulů a jejich druhů jasnější. Určitě se ještě k této tématice vrátím, abychom zde prošli postupně celý proces exekučního řízení. V rámci výkupů nemovitostí je znalost této problematiky nutností. V momentě kdy pochopíte, jak tyto procesy v praxi fungují, jak na sebe navazují a jaké jsou jejich důsledky, budete mít menší strach při investování do zadlužených nemovitostí. Stále totiž skrývají větší potenciál, než dnes tak hojně navštěvované dražby.